

1.1. La gestion du sol

Le réseau routier, moteur des échanges transfrontaliers

Gensane, Jean-Pierre

Géographe, Pyrénées-Orientales (Cerbère Port-Boue)

La région transfrontalière qui s'étend de la Catalogne française à la Catalogne espagnole offre bien des similitudes avec le Pays Basque. Tout comme notre territoire, ce périmètre possède une identité culturelle très forte. Cependant, la zone franco-espagnole méditerranéenne connaît une occupation territoriale très différente. Perpignan, principale ville des Pyrénées-Orientales, est à 200 kilomètres de la grande agglomération espagnole: Barcelona (4 000 000 d'habitants). De plus, les liaisons routières se font par l'intérieur du pays (col de Perthus) et non par la côte. L'axe Barcelone-Toulouse, actuellement à l'étude, accentuera encore cette dernière tendance.

Les villes frontalières côtières de Cerbère, côté français et de Port-Boue, côté espagnol, sont deux petites communes avec, respectivement, 1400 et 1900 habitants. Cette situation, du point de vue de la gestion du sol, n'a par conséquent rien de comparable avec celle que nous connaissons ici: Irun (50 000 habitants) et Hendaye (12 000 habitants). La comparaison serait sans doute plus évidente, du moins en terme de rapport démographique, avec les villes de Perigurda (6 000 habitants) et de Bourg Madame (1 200 habitants), toutes deux situées à l'intérieur des terres (région de Cerdagne).

Cerbère et Port-Boue voient leur population baisser parallèlement à la fuite des pôles économiques. La Cerdagne enregistre, au contraire, une augmentation de population, liée pour l'essentiel à la construction du tunnel de Cadi. En effet, cette région a connu, à cette occasion, un important développement de l'activité touristique, accompagné d'un accroissement du nombre de résidences secondaires.

Le tunnel de Cadi: l'envolée des résidences secondaires en Cerdagne

De 1984 -année d'ouverture du tunnel de Cadi- à 1986, le rythme de construction des résidences secondaires pour l'ensemble de la Catalogne était d'environ 300 logements par an. Dès lors, ce rythme s'accéléra considérablement côté espagnol, et ce jusqu'en 1988. L'Espagne avait en effet évalué bien avant la fin des travaux du tunnel quel serait l'impact d'un tel aménagement. Dans cette éventualité, Barcelone n'était plus alors qu'à une heure trente de la Cerdagne.

L'étude de marché avait révélé la possibilité de créer entre cinq et six mille résidences secondaires instantanées sur ce territoire. La Généralité, déjà à l'origine des investissements du tunnel verrouillé, commande alors un plan d'occupation intercommunal. Une augmentation des constructions au cours des trois dernières années, le remplissage rapide des différentes zones de sols urbanisables programmées, et une flambée des prix sont enregistrées sur cette période. Des chalets d'une valeur d'un million de francs sont construits côté espagnol.

En France, la situation est tout autre. Aucune étude n'avait été réalisée, et les différents plans d'occupation des sols étaient relativement expansifs (plusieurs dizaines d'hectares). Aucun mouvement significatif n'est relevé durant les trois premières années. Enfin, et ce malgré l'avènement de l'autre côté de la frontière d'une politique foncière et urbanistique très sévère, l'offre française s'installe aux alentours des 250 / 300 000 francs. Il s'opère inévitablement un basculement du marché. Le cours de la peseta est encore élevé (année 1989) et l'Espagne définit une nouvelle politique fiscale afin de mettre à jour l'économie souterraine. Désormais, tout favorise l'explosion du domaine de la construction en terrain français. Le secteur immobilier, après s'être fortement développé dans les années 80 autour des sites de Font-Romeu ou des Angles, par exemple, connaît un nouvel élan en Basse-Cerdagne.

Cette expérience démontre toute l'importance d'une gestion territoriale transfrontalière. Les communes du bord de mer sont bien entendu victimes de ces bouleversements. Aussi, les maires de Cerdère et de Port-Boué défendent avec ferveur l'aménagement d'un nouvel axe routier reliant Banyuls à Llança. L'enjeu est ici capital pour l'avenir de ces communes. Néanmoins, ces aménagements ne suffiraient peut-être pas à recréer une dynamique économique.

Quelques réactions

Si les facteurs initiaux sont différents, les effets finaux sont totalement identiques et résultent en réalité du système d'économie de marché: c'est-à-dire, chaque fois que, pour des raisons diverses, l'on crée une différenciation par l'offre au niveau économique, la demande s'adapte et va chercher l'offre la moins chère.

A Irun / Hendaye, le même effet s'est produit, malgré une politique d'aménagement très différente. Le marché commande seul les orientations. Le contexte démographique n'est pas non plus sans conséquence. D'une manière générale, la population est beaucoup plus dense au Nord de l'Espagne qu'au Sud de la France. La situation en Pays Basque est très schématique et répétitive. En Espagne, la demande est désolvabilisée par rapport à la population. Aussi, cette demande s'oriente vers l'offre française.

En Alsace, deux facteurs se combinent:

- le faible prix des terrains entraîne une forte demande allemande, y compris pour le bâti de résidences principales.
- la densité faible des populations urbaines au Nord et au Sud de l'Alsace.

L'Espagne est-elle-privée du logement individuel?

Interview n°1 :

Le fondement juridique de la législation du sol espagnol date de 1956, malgré quelques réformes en 1976 et 1993. L'esprit et la philosophie de cette loi sont spéculatives. L'administration est tenue par les textes à l'application précise des mesures prévues par le

plan d'occupation des sols. A travers les grands dispositifs, se profile un projet qui, par la suite, n'aboutit pas pour des raisons techniques et des empêchements financiers. L'administration espagnole se pose comme un véritable spéculateur par rapport à un document qu'elle-même élabore dans le but d'en retirer des bénéfices.

Réponse d'un participant:

La loi de 1956 est une bonne loi. L'édification d'une amélioration par la loi de 1993 va contre la spéculation. La différence en matière de gestion du sol repose sur l'offre du sol. Le Pays Basque espagnol possède une population dense. C'est pourquoi, le mode d'habitation s'est développé de manière aussi verticale.

Si, sur le bord de mer, durant la période franquiste, les constructions d'immeubles étaient nombreuses, aujourd'hui, l'évolution tend vers la construction de résidences avec jardin. De plus, le coût des charges foncières à Cadaquez est presque identique à celui pratiqué outre Bidassoa. Par conséquent, l'argument juridique, valable il y a quelques années, ne l'est plus à l'heure actuelle.

La nature spéculative du marché espagnol est historique, dans le sens où l'esprit de propriété est très fort dans ce pays. L'Espagne n'a pas connu notre système de couverture sociale. Aussi, cette absence de soutien de l'Etat a favorisé d'une certaine manière la consolidation du sentiment de propriété en tant qu'image sociale.

Différents avis sur la commande d'études transfrontalières

Dans les Pyrénées-Orientales, il existe deux types de commande:

- celle en provenance de Barcelona: commande de type "réflexion stratégique", "anticipative", réflexion d'aménagement du territoire.
- celle émanant de l'administration française et des collectivités territoriales: commande "réactive" par rapport à un certain nombre de faits transfrontaliers.

Entre l'Allemagne et la France, au niveau de la D.D.E., il n'y a pas systématiquement d'échelles prospectives. Le point sensible reste le logement. A ce sujet, la D.D.E. s'est engagée dans deux types d'action:

- une étude, réalisable dans le cadre de Pamina, évaluant les phénomènes de migrations résidentielles des ménages allemands sur le périmètre Nord de l'Alsace et le Bade Wurtemberg.
- la réalisation du fameux P.L.H. transfrontalier, évoqué plus loin.

Irun: enjeux et difficultés d'une ville "charnière"

Zubiria, Javier

Architecte de la ville d'Irun.

L'aménagement du territoire peut être présenté comme une "véritable conspiration" d'acteurs divers et variés. Cette remarque est d'autant plus vraie en territoire transfrontalier. Il